

# Stadgar

Bostadsrättsföreningen Stationsvaktan

<b>OM FÖRENINGEN</b>	<b>3</b>
§1 Firma, ändamål och säte	3
§2 Medlemskap och överlåtelse	3
§3 Medlemskapsprövning - juridisk person	3
§4 Medlemskapsprövning - fysisk person	3
§5 Insatser och avgifter m.m.	4
§6 Dröjsmål med betalning	5
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b>	<b>5</b>
§7 Föreningsstämma	5
§8 Motioner	5
§9 Extra föreningsstämma	5
§10 Dagordning	5
§13 Kallelse	6
§14 Rösträtt	6
§15 Ombud och biträde	6
§16 Röstning	7
§17 Resultatdisposition	7
§18 Valberedning	7
<b>STYRELSE OCH REVISION</b>	<b>7</b>
§19 Styrelsens sammansättning	7
§20 Styrelsens protokoll	7
§21 Beslutförhet och röstning	7
§22 Beslut i vissa frågor	7
§23 Firmateckning	7
§24 Styrelsens åligganden	8
§25 Räkenskapsår	8
§26 Revisor	8
§27 Revisionsberättelse	8
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b>	<b>9</b>
§28 Bostadsrättshavarens ansvar	9
§29 Ytterligare installationer	10
§30 Brand- och vattenledningsskador	10
§31 Balkong, altan och tillbyggnad	10
§32 Felanmälan	10
§33 Gemensam upprustning	10
§34 Vanvård	10
§35 Övriga anordningar	11
§36 Förändring i bostaden eller lokaler	11
<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</b>	<b>11</b>
§37 Användning av bostadsrätten	12
§38 Sundhet, ordning och gott skick	12
§39 Tillträdesrätt	12
§40 Andrahandsupplåtelse	12
<b>FÖRVERKANDE</b>	<b>13</b>
§41 Förverkandegrunder	13
§42 Hinder för förverkande	13

§43 Ersättning vid uppsägning	13
§44 Tvångsförsäljning	13
§45 Meddelanden	13
§46 Fonder och underhåll	13
§47 Utdelning, upplösning och likvidation	14
§48 Tolkning av stadgar	14
§49 Stadgeändringar	14

## OM FÖRENINGEN

### §1 Firma, ändamål och säte

---

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stationsvakten. Styrelsen har sitt säte i Halmstad kommun, Hallands län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### §2 Medlemskap och överlåtelse

---

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i bostaden eller lokalen endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den bostaden eller lokalen som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Hyresgäster som ej förvärvar bostadsrätten till sin bostad eller lokal i samband med förvärv för ombildning till bostadsrätt ska anses ha utträtt i samband med att bostadsrättsföreningens förvärv av aktuell fastighet.

### §3 Medlemskapsprövning - juridisk person

---

Juridisk person får beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens samtycke. Detta skall ske genom att beakta att föreningen under inga omständigheter får betecknas som en sk. oäkta. Vid ett förestående förvärv av fastigheten för ombildning till bostadsrätt ska juridiska personer, som inför förvärv innehar en bostadslägenhet eller lokal på fastigheten, beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

### §4 Medlemskapsprövning - fysisk person

---

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

## §5 Insatser och avgifter m.m.

---

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar för underhåll finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Löpande kostnader som utgör s.k förbrukningsavgifter kan debiteras utanför årsavgiften, enligt andelstal och/eller efter verklig förbrukning.

Årsavgiften fördelas på bostäderna i förhållande till bostädernas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en bostad upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostaden eller lokalen är upplåten.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## §6 Dröjsmål med betalning

---

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSTÄMMA

### §7 Föreningsstämma

---

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

### §8 Motioner

---

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### §9 Extra föreningsstämma

---

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### §10 Dagordning

---

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## §13 Kallelse

---

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på en hemsida.

## §14 Rösträtt

---

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostäder har också endast en röst.

## §15 Ombud och biträde

---

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

### **Ombud och biträde får endast vara:**

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enligt 9 kap §19 BrL) har ett ombud rätt att företräda mer än två medlemmar utöver sin egna röst.

## §16 Röstning

---

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

## §17 Resultatdisposition

---

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## §18 Valberedning

---

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## STYRELSE OCH REVISION

### §19 Styrelsens sammansättning

---

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot kan utses för en tid av ett eller två år. Suppleant utses för en tid om ett år.

Till ledamot, ordförande eller suppleant kan förutom medlem även väljas utomstående person efter stämmans godkännande. Denne skall erhålla medlemskap i föreningen efter inträde i styrelsen och under perioden denne innehar en plats i styrelsen.

Konstituering av ledamöter och ordförande samt andra funktioner utses av styrelsen efter ordinarie föreningsstämma i nära anslutning.

### §20 Styrelsens protokoll

---

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### §21 Beslutförhet och röstning

---

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### §22 Beslut i vissa frågor

---

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems bostad förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### §23 Firmateckning

---

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## §24 Styrelsens åligganden

---

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och bostadsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämma. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## §25 Räkenskapsår

---

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

## §26 Revisor

---

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

## §27 Revisionsberättelse

---

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## §28 Bostadsrättshavarens ansvar

---

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av bostaden eller lokalen med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, trädgård, förråd, garage och andra bostadskomplement som kan ingå i upplåtelse eller nyttjanderätt.

### **Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:**

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt allmålning förutom utvändig målning;
- ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- radiatorer
- golvvärme
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump
- ledningar för vatten och avlopp och betjänar endast bostadsrättshavarens bostad
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i bostaden eller lokalen, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

### **I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:**

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

### **I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:**

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;

## Mark / Trädgård:

Om upplåtelsen av bostadsrätten omfattar mark och trädgård ingår följande skötsel och ansvar:

- Plantering av eventuell häck
- Underhållsskötsel av häck
  - tillse att dessa inte växer bredare än asfaltskanten eller stenbeläggning ut mot gemensamma ytor.
- Underhållsskötsel av träd och buskar
- Gräsklippning
- Rensning av rabatter.
- Installation och underhåll eventuella staket och/eller andra typer av avgränsningsanordningar
- Renhållning
- Snöskottning
- Halkbekämpning

## Försäkring av bostaden / lokalen:

- Bostadsrättshavaren har skyldighet att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## §29 Ytterligare installationer

---

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i bostaden eller lokalen som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

## §30 Brand- och vattenledningsskador

---

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

## §31 Balkong, altan och tillbyggnad

---

Om bostaden eller lokalen är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för underhållet av denne i sin helhet.

Vid om/tillbyggnation av altaner i träkonstruktioner svarar denne för all underhåll och skötsel. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## §32 Felanmälan

---

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostads- och lokalutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

## §33 Gemensam upprustning

---

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostaden eller lokalen som medlemmen svarar för.

## §34 Vanvård

---

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens eller lokalens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## §35 Övriga anordningar

---

Anordningar såsom värmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## §36 Förändring i bostaden eller lokaler

---

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostad eller lokal. Bostadsrättshavaren får dock inte, utan styrelsens tillstånd, utföra en åtgärd i lägenhet eller lokal som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten eller lokalen.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Lokaler inom föreningen ska kunna omvandlas till lägenheter endast om erforderliga bygglov och övriga tillstånd har beviljats.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### §37 Användning av bostadsrätten

---

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden eller lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### §38 Sundhet, ordning och gott skick

---

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till bostaden eller lokalen mark, förråd, garage eller annat bostadskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i bostaden eller lokalen.

### §39 Tillträdesrätt

---

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostaden eller lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostaden eller lokalen, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### §40 Andrahandsupplåtelse

---

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. En andrahandsuthyrning får maximalt beviljas 12 månader åt gången.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lokal i andra hand till annan för självständigt brukande utan styrelsens godkännande. En andrahandsuthyrning av lokal får ske utan begränsning i tid.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem bostaden eller lokalen ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Vid andrahandsuthyrning som sker i direkt anslutning till föreningens förvärv för ombildning till bostadsrätt (enligt 9 Kap §19) erfordras inte styrelsens tillstånd samt att andrahandsuthyrning får ske utan begränsning i tiden.

## FÖRVERKANDE

### §41 Förverkandegrunder

---

Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse av bostaden eller lokalen utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- bostaden eller lokalen används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som bostaden eller lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostaden eller lokalen, eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden eller lokalen, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostaden eller lokalen och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- bostaden eller lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### §42 Hinder för förverkande

---

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### §43 Ersättning vid uppsägning

---

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### §44 Tvångsförsäljning

---

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostaden eller lokalen till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### §45 Meddelanden

---

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

### §46 Fonder och underhåll

---

#### Yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet, dock minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde eller minst 35 kr per kvadratmeter boyta. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

#### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter. Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den

del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten eller bostadsrättslokalen. Bostadsrättslägenhetens eller lokalens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten eller lokalen och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag. Uttag ur fonden kan gälla både arbetskostnader och materialkostnader. Uttag ur fonden ska styrkas med kvitto eller offert.

I direkt samband med ombildning till bostadsrätt enligt 9 Kap 19§ bostadsrättslagen kan föreningen, vid extra föreningsstämma, besluta att fördela den inre fonden utifrån konstaterat underhållsbehov per bostadsrätt.

## **§47 Utdelning, upplösning och likvidation**

---

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

## **§48 Tolkning av stadgar**

---

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar

## **§49 Stadgeändringar**

---

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.